

DER

WEG

ZUM

ERFOLG !

# Aktuelles zur Immo-ESt und GrEST

StB Univ. Lekt. Dr. Peter Brauner

16.01.2024

## Immo-ESt – Grundsätze I

**ab 1.4.2012** unterliegt jede **entgeltliche Übertragung** eines **Grundstücks** der Einkommensteuer (§ 30 EStG)

**Unterscheidung, ob zum 31.03.2012**

- steuerverfangen = Neugrundstücke
- nicht steuerverfangen = Altgrundstücke
- Stichtag daher idR der 30.03.2002 (Sonderfall § 28 Abs 3: 30.03.1997)

Besteuerung bei Altgrundstücken mit pauschalem Ansatz von 86% AK;

Bei Umwidmung ab 01.01.1988 „*die erstmals eine Bebauung ermöglicht*“  
pauschale AK von 40% des aktuellen (Ver-)Kaufpreises.

**Umwidmung:** auch bis zu 5 Jahre nach Verkauf zu berücksichtigen !

- Anwendung des besonderen Steuersatzes von 30% (§ 30a EStG)  
+ Ausnahmeregelungen

**5 Befreiungstatbestände**

## Immo-ESt – Grundsätze II

ab **1.4.2012** unterliegt jede **entgeltliche Übertragung** eines Grundstücks der Einkommensteuer (§ 30 EStG)

„**Veräußerung** von Grundstücken = Grund und Boden, Gebäude, Rechte, die den Vorschriften des bürgerlichen Rechts über Grundstücke unterliegen (grundstücksgleiche Rechte)“

- daher ist wesentlich, ob
  - **entgeltlich**: auch Tausch (nicht: bei ehelichem Gebrauchsvermögen)
  - **unentgeltlich**: lt. Finanz *zunächst* Abstellung auf § 20 Abs 1 Z 4 EStG: wenn die Verpflichtung > 50% des gemeinen Wertes = entgeltlich

**VwGH 16.11.2021**, Ro 2020/15/0015: **bei nahen Angehörigen** gilt Vermutung für Unentgeltlichkeit; **erreicht Gegenleistung aber zumindest 75% des Verkehrswertes, liegt entgeltliche Übertragung vor !**

EStR-WE 2023, Rz 6625: Bei fremden Dritten Grenze von 25%;  
*Übertragungen vor dem 16.11.2021 – Folgewirkungen ?*

## Immo-ESt – Unentgeltlichkeit

*Zur Gegenleistung zählt:*

- Die Übernahme von Schulden
  - nicht im Rahmen von Betriebsübertragungen = gilt als Gesamtsache
  - Wichtig:** bei vermögensverwaltender Person gilt auch bei Anteilsübertragung der anteilige Wert der Verbindlichkeiten als Gegenleistung für die übernommenen Grundstücke (Rz 6022a)
- Die Übernahme eines bestehenden schuldrechtlich eingeräumten und nicht verbücherten Nutzungsrechtes

*Keine Gegenleistung, sondern Minderung des übernommenen Vermögens:*

- Die Einräumung eines Nutzungsrechtes  
(z.B.: Wohnrecht, Fruchtgenussrecht)
- Die Übernahme eines bereits verbücherten Nutzungsrechtes  
(vgl. EStR, Rz 6624)



## Immo-ESt – Unentgeltlichkeit

ALLAUDIT

*Wenn Schenkung vorliegt* – gilt auch bei gemischter Schenkung mit einer Gegenleistung von unter 75% des gemeinen Wertes bei nahen Angehörigen - *dann*:

- Fortführung der steuerlichen Werte; der AfA und der Zehntel- bzw Fünfzehntelabsetzungen;
- keine Aufdeckung der stillen Reserven (da kein § 30 EStG)
- **Aufrechterhaltung der Altvermögenseigenschaft**

*„ImmoESt-Mausefalle“ ist nun kleiner:*

pauschale Besteuerung bei Altvermögen gilt nur *bei erstmaliger Übertragung*.

zB: Wert Immobilie = 700.000; Gegenleistung 525.000 (75%)

ImmoESt mit 4,2% (30% von 14%) von 525.000 = 22.050

Verkauf in der Folge um 700.000:

ImmoESt-BMG beträgt 175.000 mit 30% = 52.500

Bleibt Altvermögen erhalten: dann Immo-ESt von 700.000 = 29.400

© ALLAUDIT 16.01.2024

## Begriff “Grundstück”

ALLAUDIT

**Bei Grundstücksveräußerungen ist der Begriff des „grundstücksgleichen Rechtes“ eng zu sehen**

(VwGH 10.09.2020, Ra 2019/15/0066; EStR, Rz 6622neu)

Eine größere Waldfläche wurde verkauft, mit der auch eine Eigenjagd verbunden war. Der Veräußerungserlös wurde unter Ansatz der Pauschalregelung gem. § 30 (4) besteuert.

FA + BFG verneinten dies für das (Eigen-)Jagdrecht und wendeten auf diesen Teil den allgemeinen ESt-Tarif an.

**VwGH:**

- Gemäß § 30 EStG umfasst der Begriff des „Grundstücks“ Grund und Boden, das Gebäude *und grundstücksgleiche Rechte*.

Dieser Begriff fand sich ursprünglich „nur“ in den EB; mit AbgÄG 2012 in den Gesetzestext hinzugefügt

- Solche Rechte müssen **isoliert veräußert werden können und einverleibungsfähig sein** = (nur) bei **Baurecht**

© ALLAUDIT 16.01.2024

## Begriff "Grundstück" II

ALLAUDIT

- Bei **Grunddienstbarkeiten** ist eine gesonderte Übertragung nicht möglich; das Recht erhöht aber idR den Verkaufserlös  
Grunddienstbarkeiten teilen daher das steuerliche Schicksal des auf Grund und Boden entfallenden Kaufpreises - bspw. Jagdrecht; Recht auf Zufahrt
  - Besteuerung mit Immo-EST
- Das **Eigenjagdrecht** geht nicht im Begriff von Grund und Boden auf
  - Unterliegt nicht der Immo-EST
- **Fischereirechte an fremden Gewässern** unterliegen ab der Veranlagung 2021 nicht mehr dem besonderen Steuersatz gem. § 30 a EStG.  
Stellen diese allerdings eine Grunddienstbarkeit dar, dann folgt der Teil des Verkaufserlöses den Regeln des GuB.

© ALLAUDIT 16.01.2024

## AbgÄG 2023

ALLAUDIT

- Die **ENTNAHME von Grundstücken** gem. § 30 Abs 1 erfolgt ohne Aufdeckung der stillen Reserven § 6 Z 4 - **somit auch für Gebäude !**  
Gilt nicht, wenn der besondere Steuersatz nicht anwendbar ist  
*bspw. wenn Übertragung von stillen Reserven erfolgt ist*
- **BETRIESAUFGABE** – die „Gebäudebegünstigung“ gemäß § 24 Abs 6 entfällt  
Auf Antrag ist Besteuerung mit gemeinen Wert möglich, wenn die Voraussetzungen des § 37 Abs 5 gegeben; HWS nicht mehr notwendig
  - Für Betriebsaufgaben bis 30.06.2023 gelten weiterhin die bisherigen Regelungen, insbesondere § 24 Abs 6 bezüglich HWS und Nachversteuerungsfrist von 5 Jahren; danach steuerfrei !
- **Herstellerbefreiung** gilt nur für *im Privatvermögen* selbst hergestellte Gebäude

**Ab 01.07.2023**

© ALLAUDIT 16.01.2024

## AbgÄG 2023 II

ALLAUDIT

- Die **Einlage von Wirtschaftsgütern in Personengesellschaften** stellt insoweit eine **Veräußerung** dar, als sie dem Übertragenden anteilig nicht mehr zuzurechnen sind - § 32 Abs 3 (vgl. schon bisher EStR, Rz 5927ff-fraglich) „Durchgriff gemäß Transparenzprinzips“;  
gilt auch für eine Einlage auf das variable Kapitalkonto

### Beispiel:

An OG sind A und B mit je 50% beteiligt; A legt ein Grundstück in die OG ein (die OG wird zivilrechtlicher Eigentümer), Wert: 500

Durch die Substanzbeteiligung stellt die Einlage in Höhe von 250 (50%) eine Veräußerung dar - Steuerpflicht gem. § 30 bei A

Notwendig ist auch eine **Vorsorge**, damit es zu keiner endgültigen Verschiebung von Steuerbelastungen kommt: *betrifft nur die Eigenquote* (z.B.: Evidenthaltung der st. Reserven) *und die Einkünftezurechnung* - Mangel führt nicht zu Vollrealisierung

Diese „**Teilrealisierung**“ gilt auch für verunglückte Zusammenschlüsse ab Stichtag 1.07.2023 - § 24 Abs 7 neu (Rz 5719, 5926d WE24-Entwurf)

© ALLAUDIT 16.01.2024

## AbgÄG 2023 III

ALLAUDIT

### Sonstiges:

#### Immo-ESt – Befreiung für Grenzberichtigungen ( § 30 Abs 2 Z 4)

Befreiung von Einkünften aus Tauschvorgängen

„zur Umsetzung einer wechselseitigen Grenzberichtigung, sofern im jeweils betroffenen Fall eine allfällige Ausgleichszahlung den Betrag von EUR 730 nicht übersteigt.“

Ab 01.09.2023

Vgl. WE2024-Entwurf, Rz 6652b

© ALLAUDIT 16.01.2024

## Abgrenzung der Einkünfte - Steuersatz

ALLAUDIT

**Keine Immo-ESt** für bestimmte **selbständig bewertbare Wirtschaftsgüter**  
(VwGH 13.11.2019, Ro 2019/13/0033; BFG 29.01.2020, RV/7106259/2019)

Ein privates Wohnhaus mit umfangreichen Außenanlagen – Terrasse, Grillplatz, Pool, großzügiger Eingangsbereich - wurde verkauft.

Frage: *ist Immo-ESt vom gesamten Kaufpreis zu bezahlen ?*

### VwGH:

Selbständig bewertbare Wirtschaftsgüter fallen nicht in den Anwendungsbereich des § 30 – es muss eine besonders ins Gewicht fallende Selbständigkeit gegeben sein; *nach der Verkehrsauffassung*

Ergebnis: Außenpool inkl. Technischeinrichtung wurde aus der Bemessungsgrundlage herausgenommen.

➤ EStR, Rz 6621

© ALLAUDIT 16.01.2024

## Kaufpreisaufteilung - Grundsätzliches

ALLAUDIT

**Aufteilung hat grds. im Verhältnis der Verkehrswerte nach objektiven Kriterien zu erfolgen**

Dies umfasst auch die getrennte Bewertung von Grund und Boden und Gebäude (VwGH 16.09.2015, Ro 2014/13/0008)

Bei landwirtschaftl. Grundstücken ist zuletzt auch eine Aufteilung gemäß Einheitswerten erfolgt (BFG 16.05.2023, RV/7100319/2015; Revision anhängig)

### Außerbetrieblicher Bereich:

Anteil von Grund und Boden kann auch bei Veräußerungen gemäß GrundanteilVO 2016 erfolgen (Hinweis: ab 2024 auch Klagenfurt > 100.000 Einw);

Anteil Grund und Boden darf dabei aber nicht unter den tats. AK liegen (Rz 6645) und tatsächlicher Grundanteil weicht um zumindest 50% ab

© ALLAUDIT 16.01.2024

## Hauptwohnsitzbefreiung

ALLAUDIT

### **Kein starres Abstellen auf eine bestimmte Frist zwischen Aufgabe des Hauptwohnsitzes und der Veräußerung der Immobilie**

(BFG 21.12.2020, RV/6100390/2020)

Eine Eigentumswohnung wurde nach rd. 14 Jahren zum 30.05.2018 verkauft, wobei eine Übergabe per 20.12.2018 erfolgen sollte.

Wegen erfolgloser Suche nach neuer Wohnung, wurde im August ein Mietvertrag mit dem Käufer auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen; darin war eine vorzeitige Auflösung vorgesehen.

Der Umzug in eine neue Wohnung erfolgte im November 2019 (sohin später als 1 Jahr nach Veräußerung).

#### ➤ **Eine starre Frist ist im Gesetz nicht vorgesehen.**

Da zwischen Veräußerung der Eigentumswohnung und Aufgabe dieses Hauptwohnsitzes ein **erkennbarer SACHLICHER Zusammenhang** besteht, ist die Hauptwohnsitzbefreiung anzuwenden.

**Sinn:** Veräußerungserlös soll ungeschmälert zur Schaffung eines neues HWS zur Verfügung stehen.

© ALLAUDIT 16.01.2024

## Vermietungsabsicht - keine Herstellerbefreiung

ALLAUDIT

### **Wird ein Gebäude in objektiv erwiesener Vermietungsabsicht errichtet und Vorsteuern geltend gemacht, steht dies beim späteren Verkauf der Herstellerbefreiung entgegen.**

(VwGH 19.10.2022, Ro 2020/15/0017)

*Im Zuge der Errichtung des Gebäudes wurde zwecks Mietersuche ein Makler beauftragt. Vorsteuern wurden 2011 – 2013 geltend gemacht und vom FA im Zuge einer Außenprüfung bestätigt. Ende 2013 kam es zu Verkauf des Grundstück unter Anwendung der Herstellerbefreiung.*

Das Finanzamt unterzog den Verkauf der Immo-ESt.

BFG gewährte die Befreiung - Amtsrevision

**VwGH:** mit „**Erzielung von Einkünften**“ können auch negative Einkünfte erfasst sein (im gegenständlichen Fall wurden diese gar nicht erklärt); es müssen jedenfalls nicht Einnahmen erzielt werden.

© ALLAUDIT 16.01.2024



## Steuerpflicht für Rente bei Scheidungsvergleich

ALLAUDIT

**Wird eine Rente im Scheidungsvergleich als exakte Gegenleistung für die Übereignung einer Liegenschaft festgelegt, ist eine steuerlich relevante Kaufpreisrente gegeben.** (VwGH 28.06.2023, Ra 2022/13/0103)

*Im Zuge der Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens gemäß den Vorschriften des EheG, liegt grundsätzlich keine Veräußerung vor.*

**SV:** ein im gemeinsamen Eigentum stehendes *Miethaus* geht in das Alleineigentum der Frau über; diese zahlt eine Leibrente iHv € 5.356/Mo;

Betrag wurde als Sonderausgabe geltend gemacht / Barwert der Rentenverpflichtung (Scheidung war 2008) war überschritten

Das Finanzamt verneinte = steuerlich unbeachtliche Unterhaltsrente;

BFG anerkannte SA; Wert entspricht der Rente; ist nicht Wohnsitz

**VwGH:** es liegt eine Kaufpreisrente vor; ab Überschreiten des Rentenbarwertes Steuerpflicht; beim Rentenverpflichteten Sonderausgaben (Werbungskosten, Betriebsausgaben).

© ALLAUDIT 16.01.2024

## Sacheinlage ohne Kapitalerhöhung

ALLAUDIT

**Sacheinlage in eine Körperschaft unterliegt als Tauschgeschäft der Immobilienertragsteuer** (BFG 31.08.2021, RV/6100318/2020; VwGH 13.12.2021, Ra 2021/15/0106 Revision zurückgewiesen)

**SV:** Wohnungen wurden ohne Gewährung von neuen Anteilen in eine GmbH eingelegt.

Das BFG verweist auf § 6 Z 14 b) EStG und auf den Tauschgrundsatz; auch im gegenständlichen Fall *ohne Kapitalerhöhung* kommt es zu einer Wertsteigerung der Gesellschaftsrechte.

**Der Eintritt der Werterhöhung ist Zufluss eines Sachwertes zum Verkehrswert**

*Ausnahme nur im Rahmen des UmgrStG*

**Anderes gilt bei GrEST:** unter Hinweis auf den Gegenleistungsbegriff „alles was der Erwerber aufwenden muss, um das Grundstück zu bekommen“, wird festgestellt, dass die erwerbende GmbH, die keine Anteile ausgibt, auch keine Gegenleistung erbringt.

© ALLAUDIT 16.01.2024

## Einbringung gemäß Art III UmgrStG

ALLAUDIT

### Einbringung von Altgrundstücken (nur Grund !)

#### A) Buchwerteinbringung

- Teilwert ist in Evidenz zu nehmen (§ 18 Abs 5 Z 1)
- Bei späterem Verkauf:
  - Teilwert zum Einbringungsstichtag gem. § 30 (4) durch GmbH
  - Erlös minus Teilwert: 23% KöSt
  - EVI nur in Höhe alte „AK“, d.h. stille Reserven bei Gter steuerhängig

#### B) Aufwertungswahlrecht gem. § 16 Abs 6

- Besteuerung gem. § 30 (4) durch natürliche Person
- Erhöhung AKo und EVI
- Bei späterem Verkauf: Erlös minus Buchwert: 23% KöSt

© ALLAUDIT 16.01.2024

## GrESt – Bemessungsgrundlage

ALLAUDIT

- **Grundsätzlich Gegenleistung**  
§ 4 Abs. 1 GrEStG: „Die Steuer ist zu berechnen vom Wert der Gegenleistung (§ 5), *mindestens* vom Grundstückswert. ...“
- **Grundstückswert (bei Grundvermögen) =  
Mindest- und Ersatzbemessungsgrundlage gem. GrWV**
- **Grundstückswert *immer* bei**
  - Tatbeständen gem. § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG (qualifizierter Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen ...)
  - Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz
  - Erwerben von Todes wegen und nach 14 Abs. 1 Z 1 WEG
  - Erwerben im Familienverband (iS § 26a GGG)

© ALLAUDIT 16.01.2024

## GrESt – Bemessungsgundlage

ALLAUDIT

### *Bei land- und forstwirtschaftlichem Vermögen:*

#### 1. Grundsätzlich Gegenleistung

#### 2. EINFACHER Einheitswert *immer* bei

- Tatbeständen gem. § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG (qualifizierter Gesellschafterwechsel, Anteilsvereinigungen ...)
- Vorgängen nach dem Umgründungssteuergesetz
- Erwerben von Todes wegen
- Erwerben im Familienverband

*Die Bemessung nach dem Einheitswert bei der Übertragung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ist verfassungskonform – VfGH 27.09.2021, G 334/2020-7*

#### 3. Gemeiner Wert bei

- unentgeltlichem Erwerb *außerhalb* des Familienverbandes  
*Es gibt keinen Bodenwert*

© ALLAUDIT 16.01.2024

## AbgÄG 2023

ALLAUDIT

### ➤ Zusammenrechnung von Erwerbsvorgängen - § 7 Abs 1 Z 2a

Für die Ermittlung des Steuersatzes sind Vorerwerbe *eines Erwerbers* innerhalb der letzten 5 Jahre zu berücksichtigen.

1. Erwerbe von derselben Person an den Erwerber (vertikale Zsrechnung)
2. Erwerbe einer wirtschaftlichen Einheit durch mehrere Vorgänge an den Erwerber (horizontale Zusammenrechnung)

Wertansatz zum jeweiligen Erwerbszeitpunkt

Inkrafttreten mit Veröffentlichung des BGBl, 21.07.2023

**vgl. hierzu auch BFG 29.12.2022, RV/5100292/2022; Revision erhoben**

- Die Zusammenrechnungsregelung soll dazu führen, dass der Erwerber jede Steuerstufe nur einmal in Anspruch nehmen darf

© ALLAUDIT 16.01.2024

## AbgÄG 2023 II

ALLAUDIT

BFG 29.12.2022, RV/5100292/2022; Revision erhoben

2019	Vater	31.606	Mutter	102.666
2020	Grdstk 1	114.825		114.825
	Grdstk 2	<u>66.247</u>		<u>66.247</u>
	SUMME	212.678		283.738

### Betrachtet wird der GESAMTERWERB:

134.272 wurden in 2019 schon mit 0,5% besteuert;

115.728 mit 0,5%; 150.000 mit 2%; 96.416 mit 3,5% = **6.953**

### Andere Sichtweise (Beschwerdeführer):

#### 1. Vertikale Zusammenrechnung

**VATER** 31.606 + 181.072 = offen noch 218.393 mit 0,5%

**MUTTER** 102.666 + 181.072 = offen noch 147.334 mit 0,5% + 33.738 2%

#### 2. Horizontale Zusammenrechnung

Jede wirtschaftliche Einheit unter 250.000 = keine zusätzliche GrEst: **2.316**

© ALLAUDIT 16.01.2024

## GrEst – Zugehör I

ALLAUDIT

### **Grundstück und Zugehör** (BFG vom 07.09.2021, RV/6100463/2020)

Der Grundstücksbegriff ist zivilrechtlich auszulegen

§ 2 Abs. 1: „Unter Grundstücken im Sinne dieses Gesetzes sind Grundstücke im Sinne des bürgerlichen Rechtes zu verstehen. Was als Zugehör des Grundstückes zu gelten hat, bestimmt sich nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechtes.“

Gemäß **§ 294 ABGB** => **Zugehör ist, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird**

- Zuwachs,
- Gebrauch der Hauptsache ohne Nebensache nicht möglich,
- Zubehör im engeren Sinn: zum fortdauernden Gebrauche der Hauptsache bestimmt
  - Der Eigentümer der Nebensache muss auch Eigentümer der Hauptsache sein (Eigentümergegenwart);
  - Es muss eine dauerhafte Widmung der Nebensache für Zwecke der Hauptsache vorliegen;
  - Zwischen Haupt- und Nebensache muss ein räumliches Naheverhältnis bestehen, das den wirtschaftlichen Verhältnissen angemessen ist, wobei eine vorübergehende Entfernung die Zubehöreigenschaft nicht ausschließt.

© ALLAUDIT 16.01.2024

## GrEst – Zugehör II

ALLAUDIT

### Grundstück und Zugehör (BFG vom 07.09.2021, RV/6100463/2020)

- KÜcheneinrichtung => Zugehör, dient der fortdauernden Benützung der Wohnung; objektivierte Zweckwidmung (OGH 28.8.1992, 3 Ob 79/91)
- Beleuchtungskörper => Zugehör im engeren Sinn
- Photovoltaikanlage => Zugehör, da es im ggst. SV Energieversorgung des Gebäudes dient, objektivierte Zweckwidmung
- Sauna => Zugehör, Verweis auf vergleichbare dt. Rechtslage und ö VwGH
- Einfriedung und Schwimmbiotop => körperliche Verbindung, Bestandteil des Grundstücks
- Bepflanzung => Zuwachs, Teil des Grundstücks
- Schließanlage => Bestandteil des Gebäudes
- Technik - Ausrüstung (Telefonanlage und EDV-Anschlüsse) => Büroeinrichtung und Büroausstattung in einem Büro- und Verwaltungsgebäude sind grundsätzlich als Zubehör des (Büro-)Gebäudes zu qualifizieren, unabhängig von Stilllegung des Betriebs

© ALLAUDIT 16.01.2024

## GrEst – Anteilsvereinigung

ALLAUDIT

### PERSONENGESELLSCHAFT

GrEst fällt an, wenn

- innerhalb der **letzten 5 Jahre**
- **mind. 95 %** der Anteile (Substanzbeteiligung relevant)
- auf **neue Gesellschafter** (auch mehrere !) übertragen werden
- Gilt für Übertragungen **ab 1.1.2016** (keine Rückwirkung)
- „**Neustart**“, wenn die erste Übertragung nach erstmaligem Überschreiten der 95%-Grenze erfolgt
- **nur unmittelbar gehaltene Anteile** relevant
- **Treuhand** wird **Treugeber** zugerechnet - § 18 (2p) ab 01.01.2016
- **Steuersatz: 0,5 %** vom **Grundstückswert**

© ALLAUDIT 16.01.2024

## GrESt – Anwachsung § 142 UGB

ALLAUDIT

Das Gesellschaftsvermögen geht auf den letzten Gesellschafter OHNE Liquidation über

A ist zu 90%, B zu 10% an grundstücksbesitzender OG beteiligt  
Am 30.6.2021 überträgt B die Anteile an A = Anwachsung

### ▪ Anwachsung vs. Anteilsvereinigung / Steuersatz ?

- § 1 Abs. 1 Z 2 geht § 1 Abs. 2a und 3 GrEStG vor
- Fortbestand der Gesellschaft und der Anteile ist Voraussetzung für Anteilsvereinigung
- Der letzte Gesellschafter erwirbt von der untergehenden Personengesellschaft und *nicht vom vorletzten Gesellschafter*
- Erwerb direkt von der Gesellschaft, daher **kein** Erwerb im Familienverband
- § 1 Abs. 1 Z 2 GrEStG: 3,5% vom Verkehrswert des gesamten Grundstücks !
- Zuletzt: VwGH 04.05.2023, Ro 2020/16/0013; BFG vom 09.05.2022, RV/7101436/2013

© ALLAUDIT 16.01.2024

## GrESt – Anteilsvereinigung

ALLAUDIT

### GrESt bei GESELLSCHAFTEN (Kapital- UND Persges)

- **Vereinigung** von **mind. 95 %** der Anteile „in der Hand“
  - **EINES** Erwerbers (auch Unternehmensgruppe gemäß § 9 KStG)
- **nur unmittelbar gehaltene Anteile** relevant

Gilt für Vorgänge ab 1.1.2016

- Wenn 95%- Grenze erreicht, kein neuerlicher GrESt-Tatbestand bei weiteren Erwerbsvorgängen
- **Treuhand** wird **Treugeber** zugerechnet
- Anwendungsvorrang: § 1 Abs 2a geht § 1 Abs 3 GrEStG vor
- **Steuersatz: 0,5 %** vom **Grundstückswert**

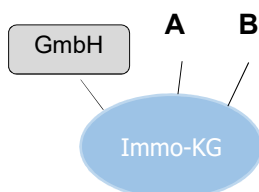
© ALLAUDIT 16.01.2024

## GrESt – Anteilsvereinigung

ALLAUDIT

**Beispiel:** grundstücksbesitzende GmbH & Co KG; GmbH ist nicht substanzbeteiligt; Kommanditisten A = 10%, B = 90%

**X will die KG-Anteile übernehmen**



### VARIANTEN:

- 1. Kauf der Anteile A + B = Anteilsvereinigung** gem. § 1 Abs 2a GrEStG (KG bleibt weiter bestehen); 0,5% vom Grundstückswert
- 2. Kauf (auch) der KG-Anteile von GmbH = Anwachsen** gem. § 142 UGB = § 1 Abs 1 Z 2 GrEStG; 3,5% vom Verkehrswert !
- 3. Einbringung** von MU-Anteilen gem. Art III UmgrStG = 0,5% vom GrW

© ALLAUDIT 16.01.2024

## DANKE für Ihre Aufmerksamkeit !

ALLAUDIT



**Univ. Lekt. Dr. iur. Peter BRAUNER**

Steuerberater,

Mitglied des Fachsenats für Steuerrecht der KSW, dort u.A.

Leiter der Arbeitsgruppe „Land- und Forstwirtschaft“

**ALLAUDIT & Partner Steuerberatung GmbH und Co OG**

[brauner@allaudit.at](mailto:brauner@allaudit.at); + 43 1 409 00 10 - 80

### Unterstützung von Kolleginnen und Kollegen bei

- Umgründungen
- Immobilienbesteuerung (Immo-EST und GrEST)
- Land- und Forstwirtschaft

### Wesentliche Publikationen

- ❖ Art V in *Wiesner/Hirschler/Mayr* (Hrsg), Handbuch der Umgründungen
- ❖ § 21 EStG in *Hofstätter-Reichel*, Einkommensteuer-Kommentar
- ❖ Rechtsformgestaltung in der Land- und Forstwirtschaft, 2017, Österreich-Verlag
- ❖ diverse Artikel in Fachzeitschriften; bspw. in *Immoaktuell*; 2022/2023: Serie zu „Immobilien und Umgründungen“

© ALLAUDIT 16.01.2024